



- Un bail d'habitation verbal est-il valable ?

Fiche pratique publié le 17/12/2015, vu 1236 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

Bien qu'interdits par la loi du 6 juillet 1989, on observe encore la présence de baux d'habitation verbaux.

1) Contrat de location ou non ?

Malgré l'absence d'écrit, un [bail verbal](#) n'est pas assimilé à une absence de bail. En cas de contestation, il suffit au locataire d'apporter la preuve de son existence : occupation matérielle des lieux, paiement d'un loyer, perception de quittances.

2) Avantages du bail verbal pour le locataire

En l'absence d'écrit précisant le montant du loyer, le propriétaire est dans l'impossibilité de [réviser](#) le loyer.

En cas de [loyer impayé](#), de défaut d'assurance ou de non-versement du [dépôt de garantie](#), le propriétaire ne peut pas faire jouer de [clause résolutoire](#) car n'y a pas d'écrit.

3) Inconvénients pour le locataire

Un bail verbal s'accompagne rarement d'un [état des lieux d'entrée](#). La loi présume alors que le logement était en bon état à l'entrée du locataire.

Comme dans un bail écrit, le propriétaire peut donner congé à son locataire au terme du bail oral, s'il le prévient six mois à l'avance et pour l'une des raisons suivantes : [reprise pour habiter](#), pour [vendre](#), ou pour [motif légitime et sérieux](#) (soumis à la décision d'un juge). La difficulté, c'est que la date de début de la location n'est pas officiellement inscrite.